



# TRIBUNALE di ANCONA

## SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2023  
RELAZIONE DI STIMA LOTTO 2



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





Giudice relatore: **Dr.ssa MARIA LETIZIA MANTOVANI**

Tipo di procedimento: Esecuzione Immobiliare

Tra le parti

Parte Attrice principale:

xxxxxxxx- *società per la Gestione dei crediti - S.p.a.*,  
con sede in xxxxxxxxx (RM), Via xxxxxxxxx n. xxxxxxxxx,  
codice fiscale e partita Iva xxxxxxxxx

CONTRO

Parte convenuta principale:

xxxxxxxx S.r.l.  
Con sede legale in xxxxxxxxx (AN) in xxxxxxxxx n. 2,  
codice fiscale e partita Iva xxxxxxxxx.

Il C.T.U.: **Geom. Giuliano Morettini**

- nato a Jesi (AN) il 20 maggio 1980;
- codice fiscale MRT GLN 80E20 E388L;
- partita Iva 02428210427
- con studio in Cupramontana, Via Cesare Battisti n. 46;
- iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2000;
- iscritto all'albo Consulenti tecnici del tribunale di Ancona al n. 2241.

Cupramontana, lì 14 Agosto 2023.





# TRIBUNALE di ANCONA

## SEZIONE ESECUZIONI

### SOMMARIO

Sommario	Pag. 3
Elenco allegati	Pag. 4
Accettazione Incarico e quesito del giudice	Pag. 5
Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 11
Punto 1 Inizio operazioni peritali	Pag. 14
Punto 1a Individuazione dei beni oggetto di pignoramento	Pag. 17
Punto 2 Individuazione numero lotti	Pag. 19
Punto 2a Elencazione dei beni costituenti il lotto	Pag. 20
Punto 2b Descrizione dei beni	Pag. 22
Punto 2c Dotazioni condominiali	Pag. 31
Punto 2d Rappresentazioni catastale	Pag. 32
Punto 2e Stato di possesso degli immobili	Pag. 34
Punto 2f Situazioni di occupazioni anomale	Pag. 35
Punto 2g Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	Pag. 36
Punto 2g1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente	Pag. 39
Punto 2g2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o Regolarizzati al momento della vendita	Pag. 40
Punto 2g3 Difformità urbanistiche e catastali	Pag. 43
Punto 2h Altre informazioni per l'acquirente	Pag. 47
Punto 2i Elencazione pratiche edilizie e esistenza opere abusive	Pag. 49
Punto 2l Certificazione Abitabilità	Pag. 51
Punto 2m Certificazione Energetica	Pag. 52
Punto 2n Procedura di stima del bene	Pag. 53
Punto 2o Valutazione Quote indivise	Pag. 56
Punto 3 Conclusioni	Pag. 57





## ELENCO ALLEGATI



### RELAZIONE LOTTO 1

Allegato "2" Lotto 2  Estratto di mappa, Visure Catastali, Planimetria Catastale, Elenco subalterni.

Allegato "3" Lotto 2 Documentazione fotografica.

Allegato "3" Lotto 2 Documentazione fotografica privacy.

Allegato "4" Lotto 2 Atti di provenienza.

Allegato "5" Lotto 2 Rilievo planimetrico e restituzione grafica dell'immobile.

Allegato "6" Lotto 2 Estrapolazione presso il Comune di Castelfidardo (AN) delle concessioni edilizie in essere.

Allegato "7" Lotto 2 Attestato di prestazione energetica.

Allegato "8" Lotto 2 Ispezioni ipotecarie.

Allegato "9" Lotto 2 Ispezioni Ipotecarie





# TRIBUNALE di ANCONA

procedimento di Esecuzione Immobiliare

Numero di ruolo generale: 19/2023

Giudice relatore: Dr.ssa Maria Letizia Mantovani

Tra le parti

Parte Attrice principale:

xxxxxxxx- società per la Gestione dei crediti - S.p.a.,  
con sede in xxxxxxxx (RM), Via xxxxxxxxxn. 41/47,  
codice fiscale e partita Iva xxxxxxxx

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
CONTRO

Parte convenuta principale:

xxxxxxxx S.r.l.  
Con sede legale in xxxxxxxx (AN) in xxxxxxxx n. 2,  
codice fiscale e partita Iva xxxxxxxx.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Giuliano Morettini, nato a Jesi il 20 maggio 1980, codice fiscale MRT GLN 80E20 E388L, con studio in Cupramontana, Via Marianna Ferranti n. 15, iscritto all'ordine dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona al n. 2000, incaricato C.T.U. nella procedura giudiziaria in epigrafe nell'udienza del 02 marzo 2023.

Per tale procedimento veniva posto il seguente quesito:

1. Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA I RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE





PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE;

- a. Alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ad alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'agenzia del Territorio;
2. REDIGA quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del procedimento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni;
  - a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti del lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi delle parti comuni, ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
  - b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene - (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa indicazione dell'impiantistica, ecc.);
    - Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
    - Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
    - Lo stato di manutenzione e conservazione;
    - L'ubicazione economica;
    - ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per la completezza della descrizione o della perizia.
  - c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).
  - d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di Variazione" all'Agenzia del Territorio se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).
  - e. Lo stato di ossezzo degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ove dal debitore;
    - Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data





- di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto;
- Si precisa che in caso di indicazioni non esaustive, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso, compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.
- f. In caso di occupazione anomala (es. persona senza titolo e contratto di locazione registrato antecedentemente alla data di pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).
- g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi costi a ciò necessari; Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
1. Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
    - Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,
    - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
    - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
    - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc).
  2. Per vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:
    - Iscrizioni
    - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
  3. Per eventuali difformità urbanistico - catastali:
    - Difformità urbanistico - edilizie (come da punto 2i)
    - Difformità catastali
    - L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- h. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- I millesimi condominiali del lotto periziato,
  - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie),
  - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;





- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,
- Eventuali cause in corso.

La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò che sulla scorta delle eventuale relazione notarile.

i. Provveda, altresì, il perito a verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile, ove edificato successivamente al 01.09/1967.

Nel caso di fabbricati realizzati tre il 31.10.1942 ed il 01.09.1967 il perito provveda a distinguere tra:

1. Fabbricati realizzati all'interno del centro urbano per i quali occorre verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto provvederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità;
2. Fabbricati realizzati fuori del centro urbano, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad una autonoma verifica delle legittimità urbanistica delle stesse e, in difetto, all'accertamento della sanabilità/condonabilità.

Ai fini della verifica della sanabilità, lo stimatore dovrà verificare la sussistenza della certificazione di doppia conformità di cui all'art. 36 d.p.r. 380/2001, il quale richiede, per la sanatoria, che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (la quale ultima, ai sensi dell'art. 46 comma 5, d.p.r. 380/2001, dovrà essere presentata entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria);

in caso di parziale difformità, il c.t.u. dovrà accertare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

In difetto di condono già presentato il c.t.u. provvederà a valutare i costi di sanabilità delle opere, ai sensi delle leggi n. 47/85, 724/94 e 326/2003, a condizione che le ragioni di credito dei creditori precedenti ed intervenuti, muniti di titolo esecutivo, siano anteriori alle predette leggi.





Ove sia da escludere le possibilità per l'aggiudicatario di presentare un'istanza di condono ex novo a fronte di ragione di credito posteriore al 2003, lo stimatore dovrà quantificare i costi di demolizione parziale, che saranno detratti da prezzo di stima.

Ancora, ove la parziale difformità non sanabile non possa essere demolita senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il c.t.u. dovrà darne atto nella propria relazione, provvedendo a quantificare e decurtare dal prezzo di stima la sanzione comminata dall'art. 34 d.p.r. 380/2001 " pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere da adibire ad usi diversi da quello residenziale.

- l. Il perito verificherà la sussistenza del certificato di abitabilità, in conformità alla sua destinazione di fatto, o, ove non ancora rilasciato, la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio.
  - m. **Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza delle certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.**
  - n. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come riportato sopra in perizia, in base al più esatti e opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.
  - o. Nel caso si tratti quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi infine se il bene comodamente divisibile.
3. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima, un fascicolo degli allegati contenente almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale





contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala"). ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni Peritali).

4. Depositi la perizia esclusivamente in modalità telematica una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03.
5. Inviì della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta ordinari o posta elettronica, ove gli interessati, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo. Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.
6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
7. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.
8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
9. Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it





## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito al conferimento dell'incarico e del contestuale giuramento per lo svolgimento delle operazioni peritali per l'incarico conferito il sottoscritto C.T.U. provvedeva nel dare inizio alla ricerca ed estrapolazione di tutta la documentazione necessaria per la redazione della perizia di stima e verifica dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, accedendo agli uffici pubblici e privati.

In riferimento a quanto sopra citato sono state eseguite le seguenti operazioni:

- In data 04 Marzo 2023 prestavo giuramento trasmettendo telematicamente al Tribunale di Ancona l'accettazione del conferimento incarico della CTU in oggetto; in seguito si è provveduto ad eseguire le seguenti ricerche:
  - ✚ In data 04 Marzo 2023 si è provveduto nel prendere contatti con il Custode degli immobili per iniziare a concordare una data di sopralluogo e nell'estrapolazione e visione del fascicolo depositato presso il Tribunale di Ancona per individuare le prestazioni da eseguire ed individuare l'oggetto di esecuzione immobiliare;
  - ✚ esecuzione delle visure catastali, planimetrie dell'immobile, elaborato planimetrico per una migliore individuazione dell'oggetto di esecuzione;
  - ✚ alla esecuzione e trasmissione della richiesta, al legale di parte attrice, dei dati per l'esecuzione della richiesta dell'anticipo spese come aggiudicato dal giudice esecutore;
  - ✚ redazione fattura per anticipo spese e trasmissione della stessa;
  - ✚ Alla esecuzione di richiesta di accesso agli atti al comune di Barbara e Ostra, consistenti nella esecuzione della domanda di Accesso Agli Atti con aggiunta di varie consultazioni sia telefoniche che per email necessarie alla individuazione delle pratiche esistenti per gli immobili in questione;
  - ✚ Andata e ritorno presso il Comune di Barbara e Ostra per la presa visione di tutte le pratiche edilizie in essere per gli immobili in questione comprensivo di estrazione di copia di tutta la documentazione, provvedendo anche a colloquio con tecnico del comune per valutare con esso le incongruenze esistenti sull'immobile al fine di valutare gli eventuali abusi edilizi esistenti e quantificarne la spesa per una eventuale sanatoria.
  - ✚ Redazione e trasmissione della comunicazione di primo accesso hai Sig.ri **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** in qualità di Amministratori della ditta **XXXXXXXXXX** S.r.l., all'avv. **XXXXXXXXXX** per la parte attrice e Avv. **XXXXXXXXXX** in qualità di Custode degli immobili nominato dal Giudice Esecutore;
  - ✚ Qualche giorno prima della data fissata per il sopralluogo il custode informava il CTU che in seguito ad un colloquio telefonico con la parte esecutata, quest'ultima





non poteva essere presente alle operazioni peritali e veniva concordata altra data per l'inizio delle operazioni;

- ✚ Qualche giorno prima della data fissata per il sopralluogo il custode informava il CTU che ancora una volta, in seguito ad un colloquio telefonico con la parte esecutata, quest'ultima non poteva essere presente alle operazioni peritali e veniva concordata altra data per l'inizio delle operazioni;
- ✚ Esecuzione del primo accesso presso i luoghi di causa per l'esecuzione di primo accesso per sopralluogo eseguito il 26 maggio 2023, durante il quale si presenta il Sig. Paradisi Carlo il quale comunicava al CTU e al Custode di non essere in possesso di nessuna chiave che permettesse di aprire le porte per gli immobili oggetto di Causa;  
Durante il sopralluogo è stato fatto intervenire un fabbro che provvedesse alla eliminazione delle serrature esistenti e alla sostituzione con altre nuove e dove non era possibile alla posa in opera di catene con lucchetti;  
Durante la il sopralluogo si è provveduto alla presa visione dei locali oggetto di causa provvedendo alla esecuzione della documentazione fotografica sia con Macchina digitale che con drone oltre alla misurazione di parte degli immobili, dovendo ultimare in data successiva vista l'enorme superficie degli immobili.
- ✚ Si provvedeva alla ricerca di copia degli atti di provenienza prendendo contatti con l'archivio notarile di Ancona e Forlì per la ricerca ed estrapolazione delle copie degli atti di provenienza, oltre a contattare direttamente alcuni notai che ancora oggi sono in vita ed operanti;
- ✚ Si provvedeva al termine di ogni singola operazione alla redazione di consono verbale controfirmato dai presenti, per poi trasmetterne copia a tutti gli aventi causa;
- ✚ Si provvedeva alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Barbara e di Ostra;
- ✚ Si provvedeva al ritiro presso il Comune di Barbare ed Ostra del certificato di destinazione urbanistica.
- ✚ Si provvedeva al ritiro presso il Comune di Barbare alla estrapolazione delle pratiche inerente a due immobili ad uso residenziale e Commerciale, prendendo visione di tutti i documenti e provvedendo alla esecuzione delle copie dei documenti necessari alla valutazione della corretta esecuzione degli immobili in ottemperanza alle normative vigenti.
- ✚ Si provvedeva al ritiro presso il Comune di Ostra alla estrapolazione delle pratiche inerente a due immobili ad uso residenziale e Commerciale, prendendo visione di tutti i documenti e provvedendo alla esecuzione delle copie dei documenti necessari alla valutazione della corretta esecuzione degli immobili in ottemperanza alle normative vigenti.
- ✚ che in seguito provvedeva alla redazione;





- Ispezione ipotecaria degli immobili oggetto di esecuzione;
- Estrapolazione di visure storiche, estratto di mappa, planimetrie catastali ed elenco subalterni dell'immobile in questione;
- Redazione delle planimetrie dello stato di fatto, necessarie per valutare ed individuare l'esistenza di eventuali abusi edilizi o difformità a quanto autorizzato;
- Redazione degli attestati di prestazione energetica, in quanto gli immobili alla data di accesso ne risultava essere sprovvisti.
- Redazione di tutti gli allegati alla relazione peritale;
- Redazione della presente relazione e dei suoi allegati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## Punto 1 INIZIO OPERAZIONI PERITALI

In data 27 marzo 2023 si provvedeva alla redazione della convocazione per l'esecuzione del primo sopralluogo e alla trasmissione della stessa alle parti convenute come segue;

- Al legale di parte attrice individuata nell' Avv. [xxxxxxxxxx](#), mezzo posta elettronica certificata ricevuta in data 27 marzo 2023;
- Al custode del bene nominato dal Giudice Esecutore Avv. [xxxxxxxxxx](#), mezzo posta elettronica certificata ricevuta in data 27 marzo 2023 ;
  - Alla Parte convenuta [xxxxxxxxxx](#) S.r.l. presso i suoi legali rappresentanti individuati nei Sig.ri [xxxxxxxxxx](#) e [xxxxxxxxxx](#) mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno trasmessa in data 28 marzo 2023.

In data 06 aprile 2023, le poste Italiane provvedeva alla consegna alla Sig. [xxxxxxxxxx](#) presso l'indirizzo di residenza, mentre la raccomandata spedita al Sig. [xxxxxxxxxx](#) tornava indietro al mittente in quanto si è trasferito in altro indirizzo, in seguito per compiuta giacenza ritornava al mittente.

- Si evidenzia che il giorno per l'inizio delle operazioni peritali era stato fissato dal CTU per il giorno 18 aprile 2023.
  - Alcuni giorni antecedenti alla data di sopralluogo il Custode è stato contattato dalla parte Convenuta la quale comunicava la loro indisponibilità ad essere presenti in quella data per problemi di salute e provvedendo alla fissazione di altra data individuata nel giorno 02 maggio 2023.
  - In data 28 aprile 2023 il CTU veniva contattato dal Custode per comunicare che era stata contattata dai Sig.ri [xxxxxxxxxx](#) che avvisavano di non avere le chiavi per poter accedere ai locali.
  - Nella stessa occasione il Custode con i Sig.ri [xxxxxxxxxx](#) provvedevano ad accordarsi per spostare l'accesso in data 26 maggio 2023 permettendo al custode di provvedere alla ricerca di un Fabbro che sarebbe stato presente per eseguire le operazioni di forzatura delle serrature necessarie per entrare all'interno dei locali.
  - Il CTU, per agevolare il Custode provvedeva a prendere contatti con un fabbro di sua fiducia che dava disponibilità ad eseguire le operazioni necessarie per l'apertura delle serrature.
- In data 26 maggio 2023 si è provveduto nel dare inizio alle operazioni peritali necessarie alla esecuzione della presente relazione.

Giunti nel primo luogo oggetto di convocazione individuato in:





A. abitazione di tipo civile sita a Barbara (An) in via Giovanni XXIII n° 38 e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 246, sub. 10, cat. A/2, vani 4,5, per la piena intera proprietà;

B. vialetto di accesso all'immobile sub a), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;

il fabbro ha provveduto alla apertura della porta e alla sostituzione della serratura, permettendo al CTU e al Custode di accedere ai locali e prenderne visione.

Il CTU provvedeva a dare inizio alle operazioni peritali eseguendo adeguata documentazione fotografica e i necessari rilievi celerimetrici dell'immobile.

Nel mentre il Custode con il Fabbro e il Sig. **xxxxxxxxxx** si recavano nel secondo immobile, fabbricato urbano da cielo a terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (An) in via Fratelli Kennedy n° 59 e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 268, cat. D/2, per la piena intera proprietà, per provvedere alla apertura delle serrature necessarie a permettere l'accesso ai locali.

Al termine dei rilievi eseguiti presso il primo immobile il sottoscritto CTU si è recato presso il secondo immobile dove ho provveduto alla esecuzione di una prima visione dei locali per visionare se tutti i locali fossero accessibili.

Al termine della prima ricognizione ci siamo spostati presso il Comune di Ostra dove si trovano i restanti immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare individuati in:

a. fabbricato con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano n° 51, composto da abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 2, cat. A/3, vani 7,5 e da autorimessa censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 3, cat. C/6, consistenza 32 mq., il tutto insistente sulla particella 28 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 513 mq, per la piena intera proprietà;

b. magazzino con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 277, cat. C/2, consistenza 42 mq., insistente sulla particella 277 della superficie





complessiva, tra coperto e scoperto, di 338 mq, per la piena intera proprietà;

c. terreno agricolo sito a Ostra (An) in via Montemarciano della superficie complessiva di 91 are e 50 centiare, circostante i fabbricati sub d) ed e), così censito al foglio 12 del Catasto Terreni del detto Comune:

- particella 26, consistenza 68 are e 38 centiare,
- particella 122, consistenza 19 are e 27 centiare,
- particella 285, consistenza 1 ara e 38 centiare,
- particella 287, consistenza 2 are e 47 centiare,

il tutto per la piena intera proprietà, con ogni pertinenza, accessione e quote di proprietà su parti comuni.

Al fabbro è stato il via libera per provvedere alla apertura della serratura del cancello di ingresso e della serratura del portoncino di ingresso.

Lo scrivente CTU provvedeva alla esecuzione di una prima visione dei locali per visionare se tutti i locali fossero accessibili.

In seguito eseguivo adeguata documentazione fotografica con strumentazione digitale sia degli interni che degli esterni e dei fabbricati limitrofi.

Si provvedeva ad eseguire prima per gli immobili siti nel comune di Barbara che poi in quelli di Ostra adeguata documentazione fotografica eseguita con drone, così da poter meglio individuare e rappresentare lo stato dei luoghi.

Vista la mole dei fabbricati e del tempo perso anche nello spostamento tra un comune e l'altro si è deciso di sospendere le operazioni di rilievo per poi proseguire in altra data.

In data 16 giugno 2023 si è provveduto ad eseguire l'ultimo sopralluogo presso gli immobili di Barbara e Ostra per eseguire le necessarie misurazioni degli immobili, indispensabili per una adeguata ricostruzione dell'immobile per verificare eventuali abusi edilizi o altro.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## Punto 1a

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare è costituito da:

Il bene oggetto di Esecuzione Immobiliare è costituito da:

- A. abitazione di tipo civile sita a Barbara (An) in via Giovanni XXIII n° 38 e censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 246, sub. 10, cat. A/2, vani 4,5, per la piena intera proprietà;
- B. vialetto di accesso all'immobile sub a), censito al Catasto Terreni del Comune di Barbara (An) al foglio 6, part. 333, consistenza 12 centiare, per la piena proprietà in ragione di 190/1000;
- C. fabbricato urbano da cielo a terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (An) in via Fratelli Kennedy n° 59 e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 268, cat. D/2, per la piena intera proprietà;
- D. fabbricato con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano n° 51, composto da abitazione di tipo economico censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 2, cat. A/3, vani 7,5 e da autorimessa censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 28, sub. 3, cat. C/6, consistenza 32 mq., il tutto insistente sulla particella 28 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 513 mq, per la piena intera proprietà;





E. magazzino con annessa corte sito a Ostra (An) in via Montemarciano s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 12, part. 277, cat. C/2, consistenza 42 mq., insistente sulla particella 277 della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 338 mq, per la piena intera proprietà;

F. terreno agricolo sito a Ostra (An) in via Montemarciano della superficie complessiva di 91 are e 50 centiare, circostante i fabbricati sub d) ed e), così censito al foglio 12 del Catasto Terreni del detto Comune:

- particella 26, consistenza 68 are e 38 centiare,
- particella 122, consistenza 19 are e 27 centiare,
- particella 285, consistenza 1 ara e 38 centiare,
- particella 287, consistenza 2 are e 47 centiare,

il tutto per la piena intera proprietà, con ogni pertinenza, accessione e quote di proprietà su parti comuni.

Vista la natura delle unità immobiliari, delle dimensioni, della configurazione e delle diverse caratteristiche si evidenzia che gli immobili possono essere frazionato in più lotti e che quindi si procederà alla realizzazione di n. 3 lotto.





## Punto 2 INDIVIDUAZIONE NUMERO LOTTI

Vista la natura delle unità immobiliari, delle dimensioni, della configurazione e delle diverse caratteristiche si evidenzia che gli immobili possono essere frazionato in più lotti e che quindi si procederà alla realizzazione di n. 3 lotto.

La suddetta divisione viene fatta sulla base della funzionalità e posizione di ogni singolo immobile, per i quali si evidenzia che sono immobili perfettamente autonomi tra di essi.

Vendere un intero complesso in un solo lotto avrebbe un costo troppo eccessivo, oltretutto vista la completa divergenza d'uso tra gli immobili, uno appartamento residenziale, il secondo un ristorante/Hotel e il terzo casa colonica con annesso accessorio agricolo e terreno.

Sulla base di quanto predetto si provvederà alla esecuzione di n. 3 lotti, dove gli immobili saranno suddivisi per la loro posizione e destinazione d'uso.

### LOTTO N. 2

Il lotto n. 2 è costituito da:

- fabbricato urbano da cielo a terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (An) in via Fratelli Kennedy n° 59 e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 268, cat. D/2, per la piena intera proprietà.

In questo lotto ritroviamo un grande complesso ad uso ristorante e hotel che si sviluppa su 4 livelli, di cui uno seminterrato, con rispettiva corte esterna adibita a parcheggio e aree di manovra al quale si accede da strada provinciale Via Fratelli Kennedy 59 e da Via Antoni Gramsci.





## Punto 2a

### ELENCAZIONE BENI COSTITUENTI IL LOTTO

L'immobile oggetto di esecuzione si trova in Comune di Barbara, Provincia di Ancona, alla Via Giovanni XXIII al civico 38

L'immobile in esame è costituito da:

fabbricato urbano da cielo a terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (An) in via Fratelli Kennedy n° 59 e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 268, cat. D/2, per la piena intera proprietà.

L'immobile in questione è costituito da un lotto urbano sul quale sono stati realizzati due manufatti.

Il primo è un piccolo manufatto in muratura ad un piano adibito a ripostiglio e centrale termica, mentre il secondo di dimensioni molto più grandi che si sviluppa su n. 4 piani di cui uno seminterrato adibito a ristorante e Hotel.

Si evidenzia che il ristorante risulta essere chiuso ormai dal 2011, anno in cui all'interno dei locali si è sviluppato un incendio al piano terra che ha rovinato gran parte del locale e di quanto in esso contenuto oltre all'impianto elettrico.

L'immobile che come ho già detto si sviluppa su quattro piani veniva così utilizzato:

- al piano seminterrato si trovavano locali ad uso magazzino, cucina, celle frigorifere, sala ristorazione, camino a legna per la cottura dei cibi e servizi igienici per la clientela;
- al piano terra si trovava il portico di ingresso, sala da pranzo e accoglienza, il bar, servizi igienici per il personale e per i clienti, ripostigli e magazzini, cucina, forno a legna per cottura cibi e per pizza;
- al piano primo troviamo le camere da letto con annesso basso in camera, ripostigli e lavanderia di servizio, in oltre vi è un lastrico solare;
- al piano secondo troviamo una camera con bagno e ufficio e lastrico solare.

I due immobili sono stati realizzati all'interno di un lotto edificabile con accesso principale da Via Fratelli Kennedy 59 e un ingresso secondario che dà sulla strada di lottizzazione individuata in Via Antonio Gramsci snc.

L'intero lotto è delimitato da una recinzione posta su muretto per alcuni tratti, mentre in altri troviamo un muro di contenimento del terreno.





La corte dell'immobile per quasi tutta la sua interezza viene utilizzata per aree di passaggio e manovra e per parcheggio, sia del personale che dei clienti, mentre una restante parte è stata utilizzata per la realizzazione dei vialetti di accesso e aiuole.

Nella corte insistono diversi alberi ad alto fusto, che inseguito all'abbandono del locale e delle aree pertinenziali e di quanto in esso esistente, hanno invaso gran parte degli spazi, necessitando di una puntuale e attenta potatura e ripulitura delle aree.

Nella corte esterna troviamo anche una piccola area delimitata da un muro in mattoni dell'altezza di circa 2 metri all'interno della quale venivano riposti i bidoni dell'immondizia e la legna necessaria per accendere i tre camini posti all'interno, coperta con una tettoia in ferro.





## Punto 2b DESCRIZIONE DEI BENI

Si riportano le planimetrie del bene oggetto di esecuzione immobiliare con la sua suddivisione interna, planimetria riportata non in scala, planimetria e rilievo meglio individuati nell'allegato 5.

Il lotto è costituito da un appartamento posto al piano Terzo, costituito da:

### Ristorante - Lotto Piano TERRA

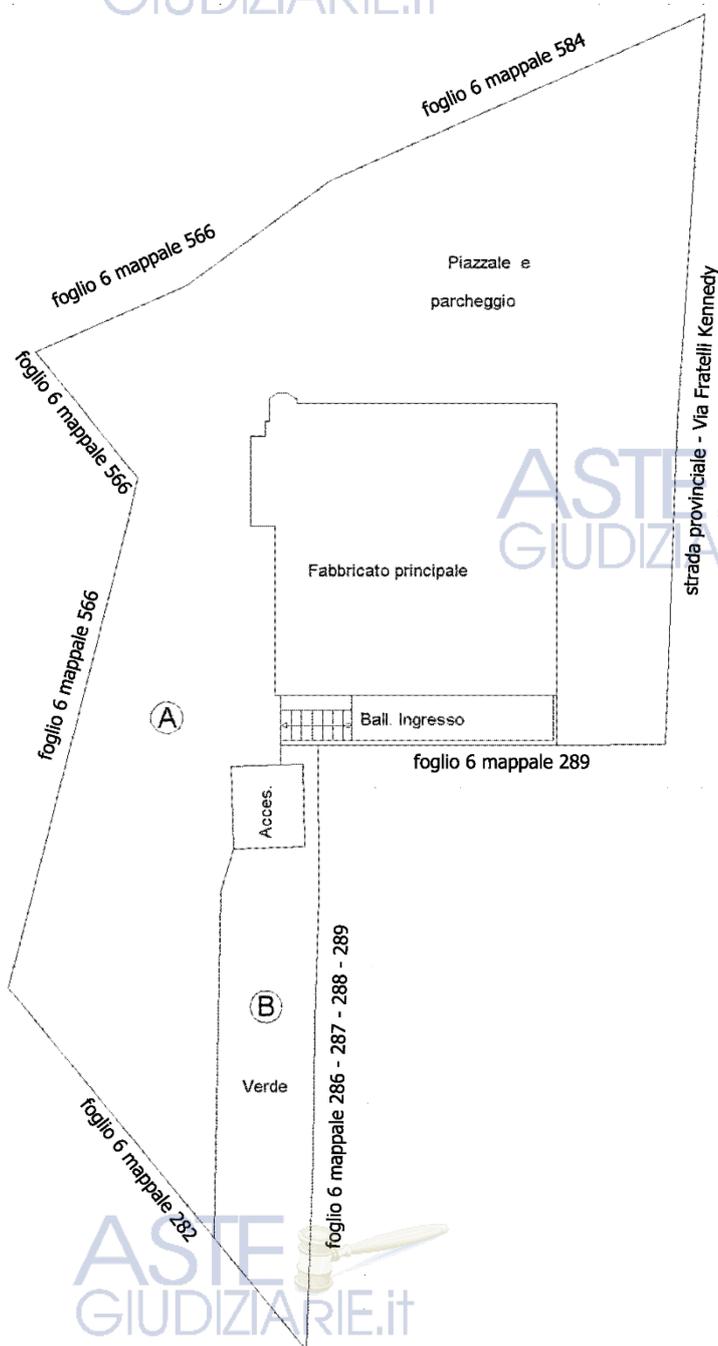
Nell'immagine al lato viene individuato il lotto complessivo oggetto di stima.

Si evidenzia che nella sua parte Nord il lotto confina con il mappale 566 su pi lati e con il mappale 282. Nel suo lato sud in parte con la strada provinciale di Via Fratelli Kennedy e in parte con i mppali 286, 287, 288 e 289.

Nel suo lato Est confina con il mappale 584 e 566.

Nel suo lato Ovest confina con il mappale 289.

Si evidenzia che il fabbricato principale è stato realizzato in parte in aderenza al confine con il mappale 289, lotti separati da essi da un muro di contenimento che sorregge il terreno a seguito dei due diversi livelli di quota

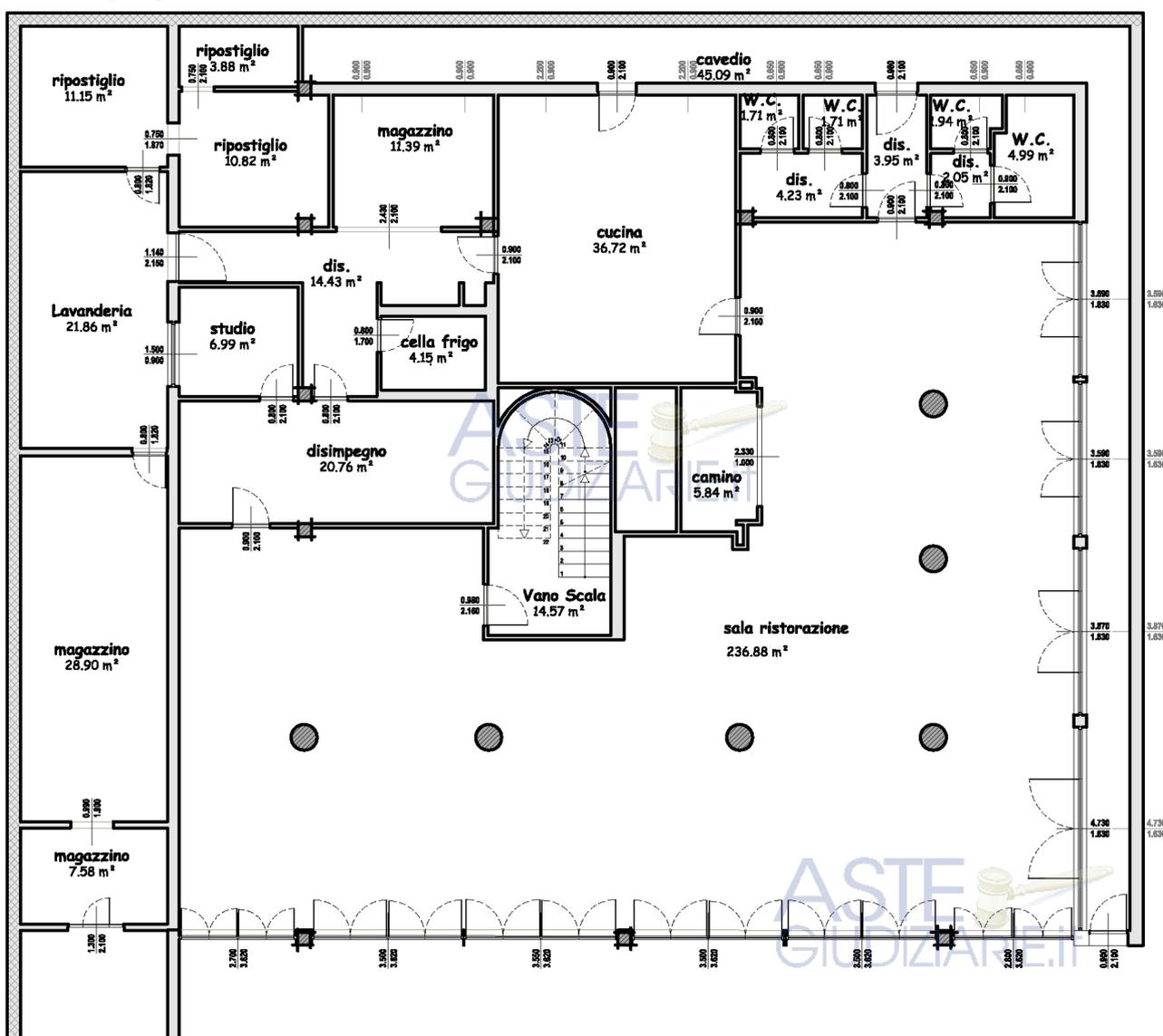




Il lotto è costituito da:

- Superficie lotto mq 2.734,00
- Superficie lotto adibito a parcheggio e aree di manovra mq 2.128,89
- Superficie fabbricato principale mq 568,00
- Superficie Fabbricato accessorio mq 37,81

### Ristorante - Pianta Piano Seminterrato 1



Il piano seminterrato 1 è costituito dai seguenti locali d'uso:

- Sala Ristorante mq 236,88
- Magazzino mq 7,58



• Magazzino 1	mq	28,90
• Magazzino 2	mq	28,90
• Lavanderia	mq	21,86
• Ripostiglio	mq	11,15
• Ripostiglio	mq	10,82
• Ripostiglio	mq	3,88
• Magazzino	mq	11,39
• Disimpegno	mq	14,43
• Studio	mq	6,99
• Cella Frigo	mq	4,15
• Disimpegno	mq	20,76
• Cucina	mq	36,72
• Vano scala	mq	14,57
• Camino	mq	5,84
• Disimpegno	mq	3,95
• Disimpegno	mq	4,23
• Disimpegno	mq	2,05
• W.C.	mq	1,71
• W.C.	mq	1,71
• W.C.	mq	1,94
• W.C.	mq	2,05
• Cavedio	mq	45,09

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Per una superficie totale utile di mq 527,35**

Superficie lorda:

- Fabbricato Principale mq 568,00

l'unità immobiliare possiede una altezza utile media pari ad H m 3,47.

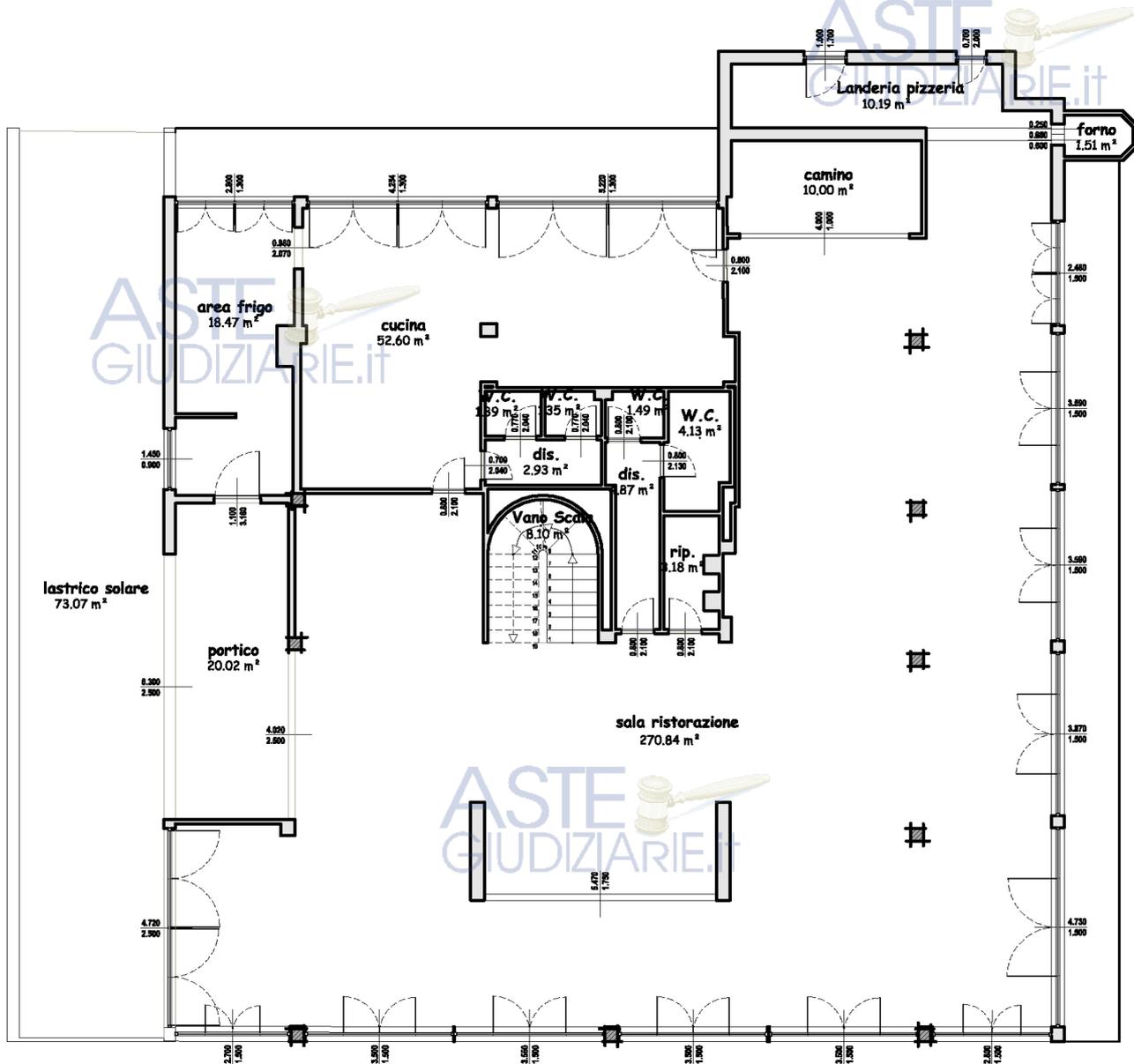
Quindi si ottiene una cubatura lorda di **mc 1.970,96.**

**Ristorante - Pianta Piano Terra**

Il piano Terra è costituito dai seguenti locali d'uso:

- Sala Ristorante/Bar mq 270,84
- Portico mq 20,02
- Area Frigo mq 18,47
- Camino mq 10,00





• Fotno	mq	1,51
• Ripostiglio	mq	3,18
• Vano Scala	mq	8,10
• Disimpegno	mq	4,87
• W.C.	mq	4,13
• W.C.	mq	1,49
• W.C.	mq	1,35
• W.C.	mq	1,39
• Disimpegno	mq	2,93
• Cucina	mq	52,60

Per una superficie totale utile di mq 400,88





Lastrico solare:

- Lastrico di accesso mq 73,07

Superficie lorda:

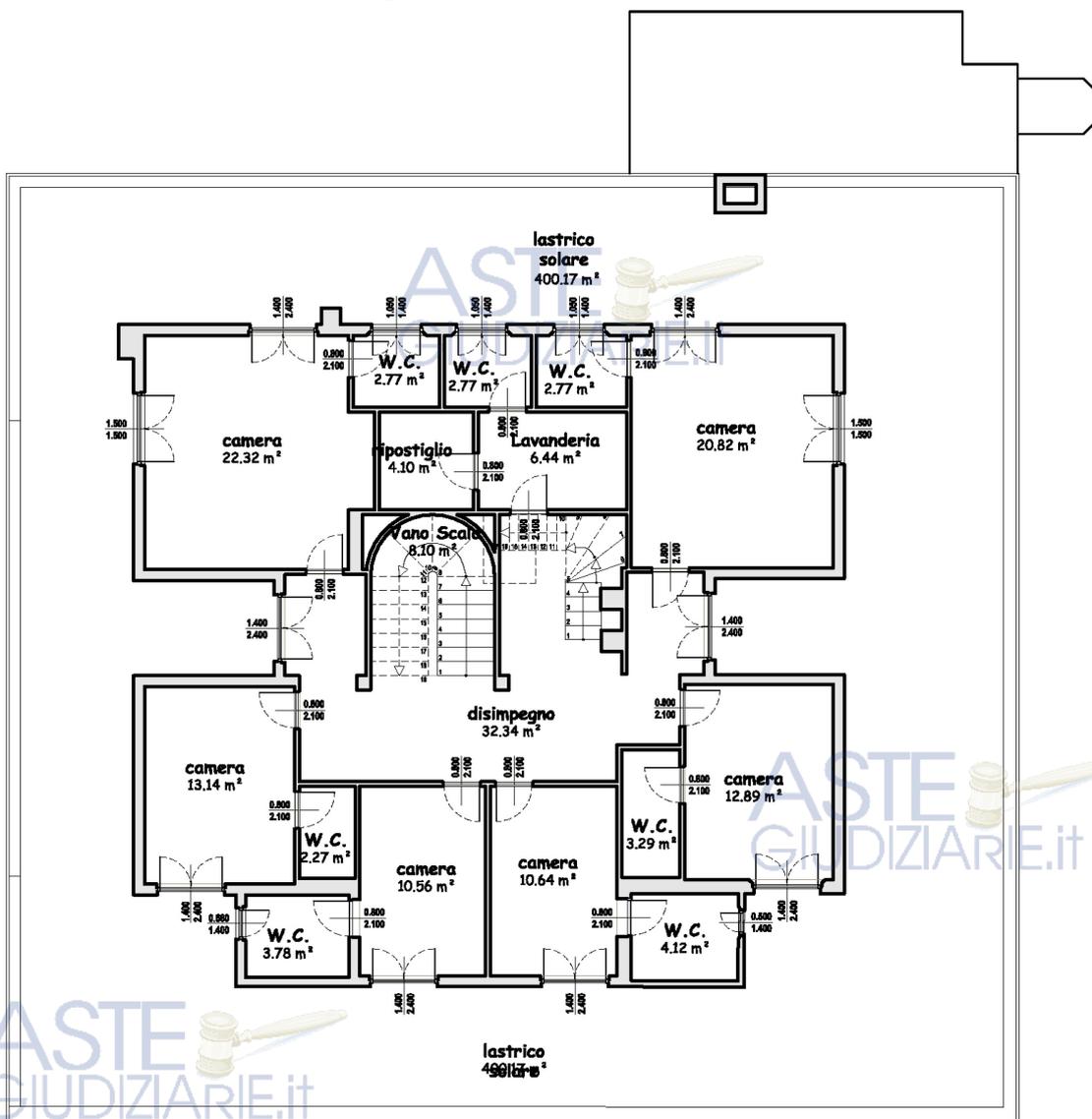
- Fabbricato Principale mq 453,69

l'unità immobiliare possiede una altezza utile media pari ad H m 3,00.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 1.361,07

### Ristorante - Pianta Piano Primo

Il piano Primo è costituito dai seguenti locali d'uso:





• Camera	mq	13,14
• W.C.	mq	2,27
• Camera	mq	10,56
• W.C.	mq	3,78
• Camera	mq	10,64
• W.C.	mq	4,12
• Camera	mq	12,89
• W.C.	mq	3,29
• Camera	mq	20,82
• W.C.	mq	2,77
• Camera	mq	22,32
• W.C.	mq	2,77
• Disimpegno	mq	32,34
• Vano Scala	mq	8,10
• Lavanderia	mq	6,44
• Ripostiglio	mq	4,10
• W.C.	mq	2,77

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lastrico solare:

- Lastrico di accesso mq 400,17

Superficie lorda:

- Fabbricato Principale mq 189,33

l'unità immobiliare possiede una altezza utile media pari ad H m 3,05.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di **mc 577,45**

**Ristorante - Pianta Piano Secondo**

Il piano Secondo è costituito dai seguenti locali d'uso:

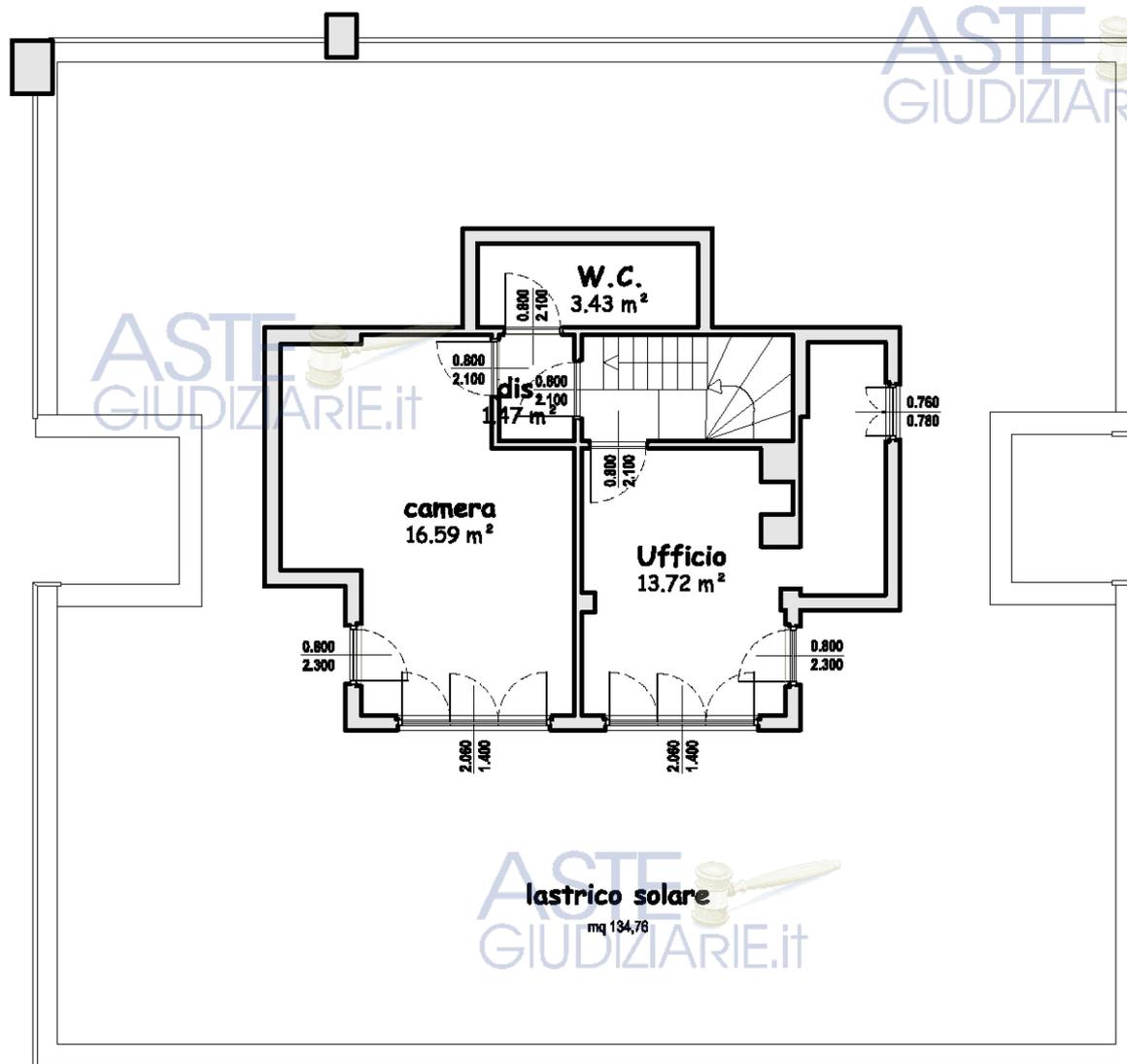
• Camera	mq	16,59
• W.C.	mq	3,43
• Ufficio	mq	13,72
• Disimpegno	mq	1,47
• Vano Scala	mq	4,13

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lastrico solare:

- Lastrico di accesso mq 134,76





Superficie lorda:

- Fabbricato Principale mq 47,43

l'unità immobiliare possiede una altezza utile media pari ad H m 2.76.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di mc 130,91

#### Accessorio esterno - Pianta Piano Terra

Il piano Terra è costituito dai seguenti locali d'uso:

- Centrale termica mq 16,13
- Ripostiglio mq 11,80
- Disimpegno mq 1,432

Superficie lorda:





- Fabbricato Principale mq 37,81

l'unità immobiliare possiede una altezza utile media pari ad H m 2,70.

Quindi si ottiene una cubatura lorda di **mc 102,09**

L'immobile in questione viene costruito originariamente con concessione edilizia n. 190 del 29 marzo 1974, alla quale durante il corso degli anni sono intervenute diverse pratiche edilizie sia per il miglioramento del fabbricato che delle corti esterne.

L'immobile è stato costruito originariamente come "COSTRUZIONE DI UN ALBERGO RISTORANTE E E DUE VILLETTE BIFAMILIARI".

La struttura principale è stata realizzata in cemento armato, con le tamponature in muratura.

gli infissi sono in alluminio con vetro singolo senza alcun taglio termico.

In seguito ad un incendio che si è sviluppato all'interno del locale posto al piano terra nel 2011 durante la sua attività, si sono verificati ingenti danni sia alle cose che alla struttura.

Nel piano in cui si è divampato l'incendio, non esistono più nessun tipo di porta ad accezione di alcune porte REI (porte antincendio) che ancora oggi dimostrano i segni del fuoco.

Al piano Terra sono rimasti intatti gli infissi dei locali cucina, magazzino e pizzeria, in quanto, da come accennato da alcuni racconti ascoltati, l'incendio sembra essersi divampato per corto circuito nell'area bar e quindi nella sala principale.

Il calore che si è sprigionato a fatto si che le pareti, molto probabilmente realizzate in cartongesso, e gli infissi subissero una deformazione tale che in seguito sono stato rimossi, come sono state rimosse tutte quelle parti distrutte o danneggiate dal fuoco.

Ad oggi gli infissi del piano primo sono stati tamponati con tavole e teli in maniera posticcia e puntellati con elementi metallici.

Anche porzione del pavimento del portico e dell'ingresso sono stati rimossi per eliminare le parti ammalorate.

Al piano seminterrato troviamo un'altra cucina con diversi locali ad uso accessorio e lavanderia, oltre ad altro camino utilizzato per la cottura dei cibi.

In questo piano troviamo infissi in alluminio con vetro singolo su tutto il perimetro, infissi che nella zona sala ristorazione, con il grande calore sprigionato dall'incendio soprastante, si sono deformati ed arcati verso l'esterno.

Al piano primo troviamo l'area adibita ad Hotel dono sono state realizzate n. 6 camere da letto con relativi bagni in camera e die locali di servizio per il lavaggio della biancheria e locali ad uso magazzino.





Al secondo piano troviamo una camera da letto con relativo bagno e una stanza ad uso ufficio, le quali quest'ultime venivano utilizzate dei proprietari del ristorante al momento dell'incendio.

Tutti i piani, in seguito all'incendio e in seguito al suo stato di abbandono presenta notevoli problematiche dovute alle infiltrazioni di acqua, che entra in particolar modo dai lastrici solari in seguito alla otturazione dei discendenti e dalle finestre mancanti del piano terra, facendo sì che l'acqua raggiungesse il piano seminterrato provocando il crollo gran parte del controsoffitto realizzato in cartongesso.

Genericamente l'intero immobile possedeva una pavimentazione in ceramica, infissi perimetrali in alluminio con vetro singolo.

La parte ad uso laboratori le pareti sono state rivestite con mattonelle bianche di monocottura come previsto dalle normative sanitarie vigenti.

La parte di locale che è rimasta meno danneggiata presenta delle murature con intonaco civile tinteggiato con pittura a tempera di colore bianco.

Si evidenzia che parte dell'impianto elettrico è ancora in essere ma è mancante di diverse parti che in parte sono state danneggiate dall'incendio e che in parte, molto probabilmente vandalizzate da ladri o altro.

Nel suo complesso la struttura si presenta in buona condizione, senza cenni di imminenti cedimenti o piccole lesioni che diano alito a cedimento o altro.

I solai, e in particolar modo quello del piano terra e primo che anno dovuto assorbire l'incendio non presentano danni dovuto al fuoco, che abbiano rovinato il solaio, certo che per tale verifica si dovrà redigere uno studio più approfondito e mirato, magari analizzando anche porzioni della struttura, ma dalla situazione visiva, il cartongesso osto come controsoffittatura è riuscito a proteggere il solaio superiore e viceversa il pavimento e massetto anno protetto quello inferiore.

Nella parte esterna l'immobile si presenta in buone condizioni senza particolari segni di cedimenti, ma solo dovuti agli agenti atmosferici.

Nell'area esterna troviamo anche un altro manufatto in muratura con solaio in latero cemento suddivisa in due locali, uno per la centrale termica e l'altro come magazzino per le attrezzature da giardino e di manutenzione.

L'area esterna invece è delimitata in parte da muretto di recinzione con sovrastante rete metallica e in parte da muro di contenimento, dovuto alla differenza di quota esistente tra il fabbricato in esame e quelli limitrofi.

La corte dell'immobile in parte è destinata ad aiuole e in parte a parcheggio e aree di manovra, con la presenza di alberi da alto fusto.



Ufficio:  
Via Marianna Ferranti n. 15,  
60034 Cupramontana (AN)  
Tel. 0731/722602  
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L  
Partita Iva: 02428210427  
e-mail:  
[geometra@morettinigiuliano.it](mailto:geometra@morettinigiuliano.it)  
e-mail certificata:  
[geometra@pec.morettinigiuliano.it](mailto:geometra@pec.morettinigiuliano.it)

## Punto 2c Dotazioni condominiali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ne presente immobile non vi è nessuna dotazione condominiale in quanto l'intero lotto come l'intera struttura e indivisibile, in oltre tutta l'intera proprietà possiede la stessa destinazione d'uso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



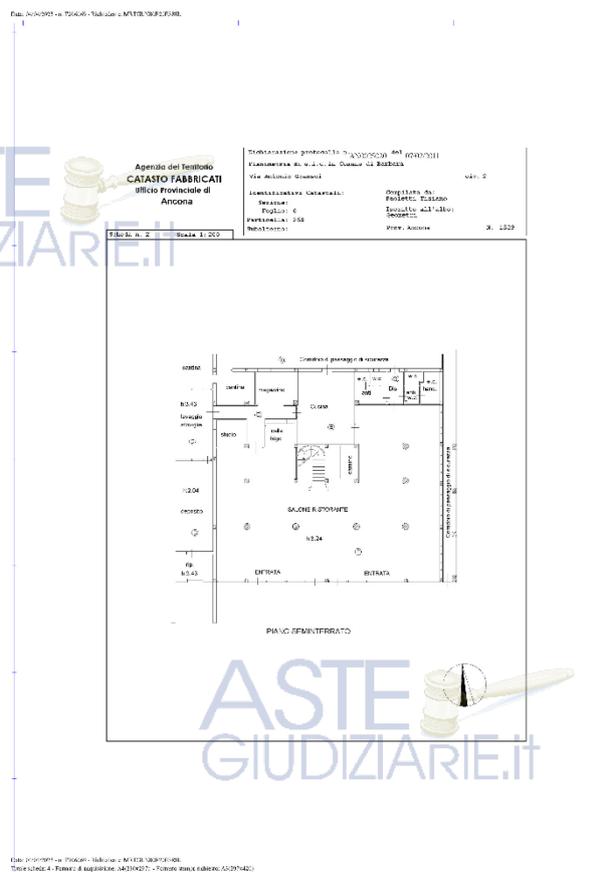
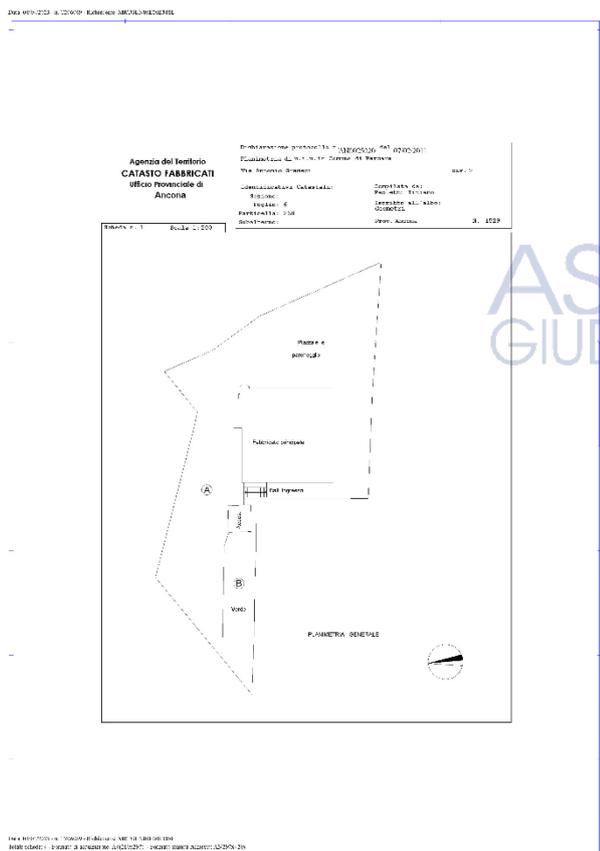


## Punto 2d RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Le planimetrie agli atti catastali presente presso l'agenzia delle entrate di Ancona risulta essere stata eseguita dal Geometra **XXXXXXXXXX** iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1529, depositata in data 07 febbraio 2011 con protocollo AN0025020 le quali non risultano essere conformi alla situazione di fatto che il sottoscritto ha ritrovato in essere.

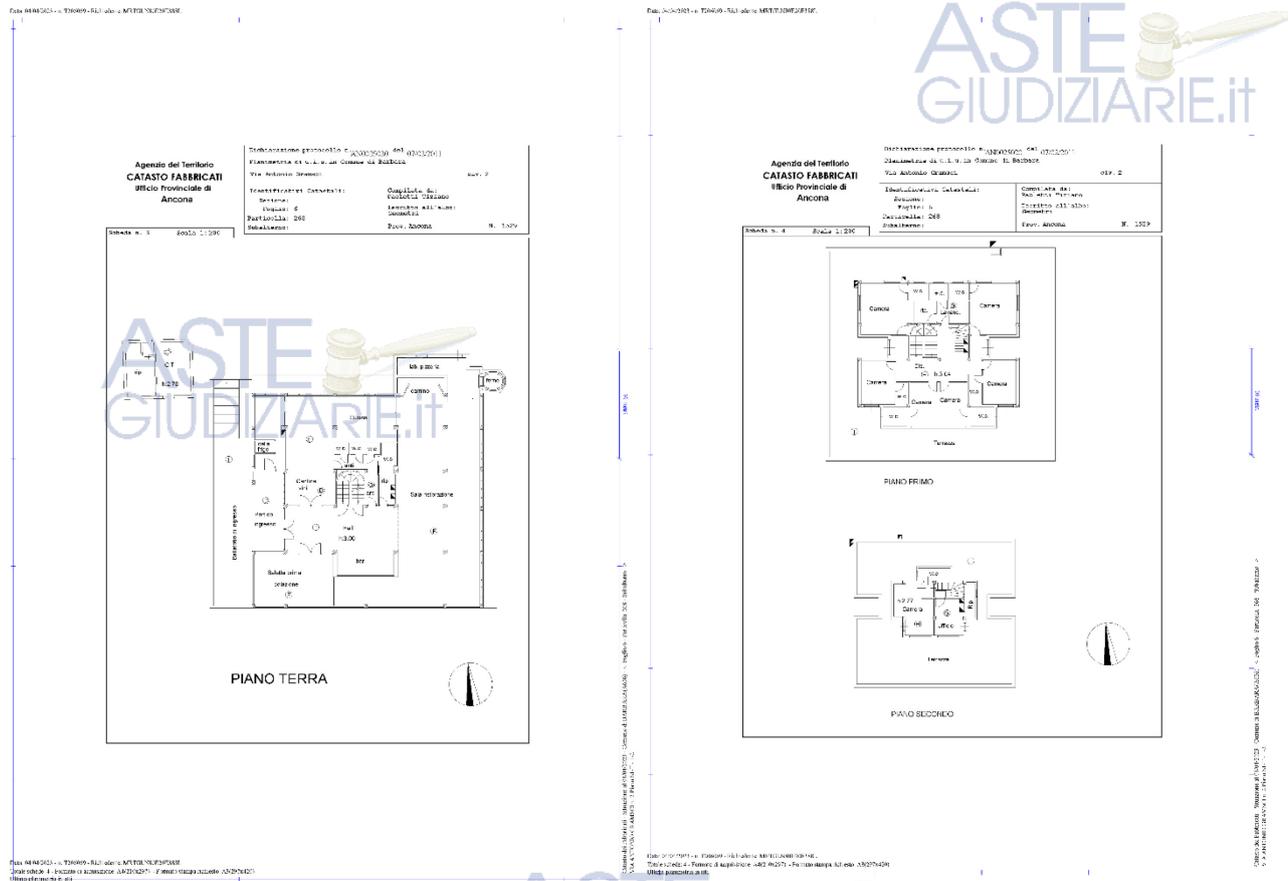
In particolare la planimetria del piano terra non riporta le modifiche eseguite con una variante edilizia, tramite la quale sono stati realizzati al piano seminterrato sono stati realizzati dei locali di servizio diminuendo la superficie della sala ristorante e la modifica alla apertura del vano scala dove sono stati realizzati nuovi divisori.

Si riporta qui a lato, in formato fuori scala e meglio evidenziata nell'allegato 2, la



planimetria depositata agli atti per quanto concerne la suddivisione dei locali e della loro disposizione.





Si riporta sopra la planimetria catastale del ristorante e hotel dove si evidenzia la sua non corrispondenza con lo stato di fatto in riferimento al piano seminterrato.

Si evidenzia che allo stato di fatto ci sono diverse divergenze sulla distribuzione degli spazi interni che sono dovuti all'abbattimento di diverse strutture in seguito all'incendio, strutture che poi non sono più state ripristinate.





## Punto 2e

### STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il locale oggetto di Esecuzione Immobiliare costituiti da Abitazione individuata in:

1. fabbricato urbano da cielo a terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (An) in via Fratelli Kennedy n° 59 e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 268, cat. D/2, per la piena intera proprietà;

alla data odierna risulta essere intestata alla ditta:

- I. xxxxxxxxx SRL Sede in xxxxxxxxx (AN) xxxxxxxxx proprietaria per la quota di 1000/1000

Alla data del sopralluogo avvenuto il 26 maggio 2023, l'immobile risultava vuoto, ad esclusione di alcuni oggetti di arredamento (armadio, lavello e piccoli oggetti), locali inutilizzati per cui la proprietà non aveva neanche le chiavi, motivo per cui si è dovuto procedere alla forzatura della chiave provvedendo alla sua sostituzione.



Ufficio:  
Via Marianna Ferranti n. 15,  
60034 Cupramontana (AN)  
Tel. 0731/722602  
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L  
Partita Iva: 02428210427  
e-mail:  
[geometra@morettinigiuliano.it](mailto:geometra@morettinigiuliano.it)  
e-mail certificata:  
[geometra@pec.morettinigiuliano.it](mailto:geometra@pec.morettinigiuliano.it)

## Punto 2f SITUAZIONE DI OCCUPAZIONE ANOMALA

Non sussiste nessun caso di occupazione anomala, come sopra riportato, alla data dei sopralluoghi del C.T.U..





## Punto 2g

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Alla data del 14 agosto 2023 (vedi allegato 8) si è provveduto alla verifica dei vincoli gravanti sul bene provvedendo alla esecuzione di una ispezione ipotecaria necessaria per l'individuazione di tutte le pendenze attive e passive gravanti sul bene sito in Comune di Barbara (AN), Via Fratelli Kennedy n. 59, censito al catasto fabbricati al foglio 6 mappale 268.

#### Pendenze gravanti sul mappale 268

#### Ispezione n. T53512 del 14/08/2023

1. TRASCRIZIONE del 15/06/1993 - Registro Particolare 6117 Registro Generale 8861 Pubblico ufficiale SERIT ANCONA Repertorio 0 del 31/05/1993 ATTO GIUDIZIARIO - AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 802 del 13/03/1996 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 03/01/1996 - Registro Particolare 61 Registro Generale 79 Pubblico ufficiale PRETURA Repertorio 11313/93 del 14/12/1995 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE del 13/03/1996 - Registro Particolare 569 Registro Generale 4427 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 8376 del 11/03/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 231 del 21/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 04/12/1998 - Registro Particolare 12151 Registro Generale 19086 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GUARRACINO Repertorio 14164/2819 del 01/12/1998 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico





5. ISCRIZIONE del 15/12/2003 - Registro Particolare 5921 Registro Generale 26727 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 626 del 2003
6. TRASCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 15584 Registro Generale 25792 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26615/5772 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
8. ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 3034 Registro Generale 14489 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 3149 del 18/07/2011
9. ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 3035 Registro Generale 14490 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del 08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 3150 del 18/07/2011  
\*\*\* NOTA ANNOTATA
  2. Annotazione n. 2120 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del





08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011

11. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale  
15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del  
08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

12. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale  
1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P.  
Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del  
credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha  
garanzia.

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipotecche i costi da sostenere  
sono i seguenti:

- Per la cancellazione di Ipotecche volontarie  
n. 7 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro  
245,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni  
n. 7 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro  
2.058,00

Per la totale cancellazione delle Ipotecche volontarie e Trascrizioni si dovrà  
sostenere un costo totale pari ad Euro 2.303,00 che si andranno a sottrarre sul  
valore totale dell'immobile.



Ufficio:  
Via Marianna Ferranti n. 15,  
60034 Cupramontana (AN)  
Tel. 0731/722602  
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L  
Partita Iva: 02428210427  
e-mail:  
[geometra@morettinigiuliano.it](mailto:geometra@morettinigiuliano.it)  
e-mail certificata:  
[geometra@pec.morettinigiuliano.it](mailto:geometra@pec.morettinigiuliano.it)

## Punto 2g1

### VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risulta nessuna domanda giudiziale ed altre trascrizioni oltre a quelle riportate al punto precedente.

Non risultano diritti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

In virtù delle verifiche eseguite dal sottoscritto C.T.U. si può evidenziare che non ci sono altri pesi o limitazioni d'uso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**Punto 2g2**  
**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO**  
**CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA**  
**VENDITA**

**Pendenze gravanti sul sub 10 e mappale 333**

**Ispezione n. T53563 del 14/08/2023**

13. TRASCRIZIONE del 04/12/1998 - Registro Particolare 12151 Registro Generale 19086 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GUARRACINO Repertorio 14164/2819 del 01/12/1998 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
14. ISCRIZIONE del 15/12/2003 - Registro Particolare 5921 Registro Generale 26727 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE ANCONA Repertorio 78/2003 del 17/02/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 626 del 2003
15. TRASCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 15584 Registro Generale 25792 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26615/5772 del 10/11/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
16. ISCRIZIONE del 11/11/2004 - Registro Particolare 5974 Registro Generale 25793 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 26616/5773 del 10/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 3253 del 14/08/2009 (ATTO MODIFICATIVO DI DURATA DI MUTUO)
17. ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 3034 Registro Generale 14489 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del





08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3149 del 18/07/2011

18. ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 3035 Registro Generale  
14490 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del  
08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 3150 del 18/07/2011

\*\*\* NOTA ANNOTATA

2. Annotazione n. 2120 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

19. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3149 Registro Generale  
15003 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33958/9410 del  
08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3034 del 2011

20. ISCRIZIONE del 18/07/2011 - Registro Particolare 3150 Registro Generale  
15004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Repertorio 33959/9411 del  
08/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3035 del 2011

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2121 del 23/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

21. TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 946 Registro Generale  
1401 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA - UFFICIO N.E.P.  
Repertorio 39/2023 del 18/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Tutti i suddetti vincoli andranno a cessare al momento della soddisfazione del  
credito maturato dai vari enti che hanno provveduto alla apposizione delle ipoteche ha  
garanzia.

Per la cancellazione delle suddette Trascrizioni e Ipoteche i costi da sostenere  
sono i seguenti:





- Per la cancellazione di Ipoteche volontarie  
n. 7 ipoteca volontaria x Euro 35,00 = totale importo Cancellazione Euro  
245,00
- Per la cancellazione di Trascrizioni  
n. 7 ipoteca volontaria x Euro 294,00 = totale importo Cancellazione Euro  
2.058,00

**Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 2.303,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.**

Attualmente le suddette posizioni sono all'interno procedura che risulta ancora aperta presso il Tribunale di Ancona individuata al Registro esecuzioni al n. 19/2023, Giudice Esecutore Dr.ssa Maria Letizia Mantovani.





## Punto 2g3 DIFFORMITA' URBANISTICO E CATASTALI

Dalle verifiche eseguite presso il Comune di Barbara (AN) e l'Agenzia delle Entrate, reparto archivio catastale, si è provveduto alla raccolta delle informazioni necessarie per stabilire se vi fossero delle difformità in ambo i settori.

In primis si è provveduto alla verifica delle autorizzazioni urbanistiche provvedendo alla presa visione e estrapolazione di una copia delle pratiche edilizie ottenendo:

1. Concessione edilizia n. 190 del 29/03/1974 per lavori di "Costruzione di un Abergò Ristorante e due villette Bifamiliari";
2. Autorizzazione di Abitabilità o agibilità del 11/08/1976;
3. Concessione edilizia n. 23/140 del 11/10/1983 per lavori di "Costruzione recinzione con una tettoia smontabile per parcheggio e modifiche interne per spostamento di alcune tramezzature";
4. Concessione edilizia n. 11/95 per lavori di "Ampliamento e Ammodernamento";
5. DIA protocollo n. 2827 del 12/06/1996 per lavori di "ristrutturazione impianto elettrico";
6. Autorizzazione edilizia n. 05/2002 del 15/02/2002 per lavori di "riparazione danni e miglioramento sismico del fabbricato adibito ad attività produttiva - struttura alberghiera;
7. DIA protocollo n. 06/06 del 10/01/2006 per lavori di "Chiusura parziale del portico e del terrazzo nel lato sud adiacente alla sala ristorante";
8. DIA protocollo n. 14/2006 del 21/04/2006 per costruzione di tratto di recinzione con telo ombreggiante;
9. DIA in Sanatoria protocollo 5778 del 30/10/2008 per "Variazioni Esterne";
10. CILA protocollo n. 4445 del 04/08/2011 per lavori di "Realizzazione di alcune tramezzature al piano seminterrato per la chiusura del vano scala e sistemazione esterna con la realizzazione di pavimentazione autobloccante";

In secundis si è provveduto alla ricerca della planimetria agli atti presso l'agenzia delle entrate di Ancona, la quale risulta essere stata redatta dal Geometra Paoletti Tiziano iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1529 depositata in data 07/02/2011 con protocollo AN0025020 (vedi allegato 2).

In primo luogo si mettono a confronto le planimetrie catastali con le planimetrie del progetto autorizzato e variato in seguito alle suddette autorizzazioni.



Dalle verifiche eseguite si evidenzia che le planimetrie catastali con le planimetrie di progetto depositate presso il Comune di Barbara (AN) esiste una disuguaglianza.

Si necessita eseguire una premessa sul fatto che nel 2011 si è verificato un incendio all'interno del locale al piano terra che ha comportato l'abbattimenti di alcuni divisori che non sono mai stati ricostruiti.

r

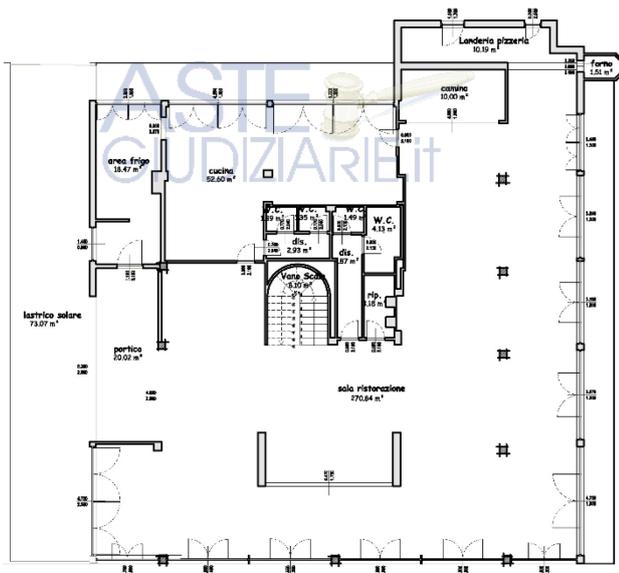


Figura 2 Stato di Fatto – Piano Terra

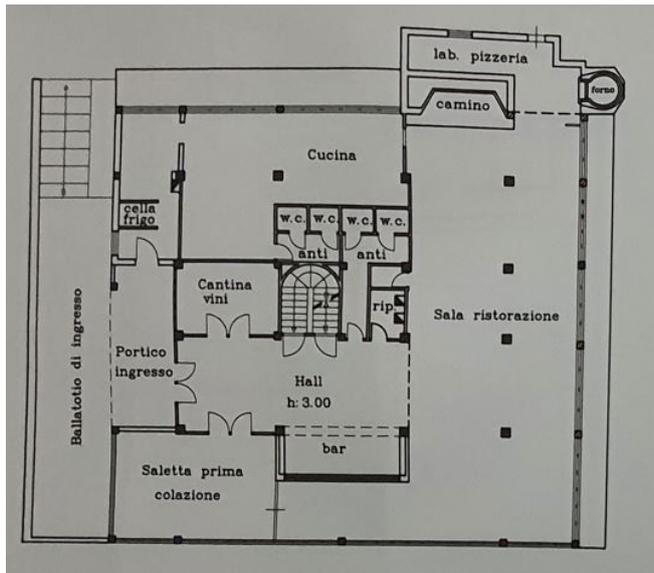


Figura 1 Stato autorizzato in Comune di Barbara – Piano terra

Si evidenzia che tra lo stato autorizzato presso il Comune di Barbara indicato nella foto 1 soprastante diverge dallo stato dei luoghi in seguito alla mancanza di alcuni divisori posti sulla saletta prima colazione e nella cantina vini, divisori che sono andati distrutti nell'incendio del 2011, demoliti per la messa in sicurezza e mai ricostruiti.

Al piano seminterrato troviamo che la situazione di fatto è identica a quella autorizzata in Comune di Barbara (AN), ma la planimetria catastale attualmente agli atti non corrisponde con lo stato di fatto.



Figura 4 Piano S1 Autorizzato

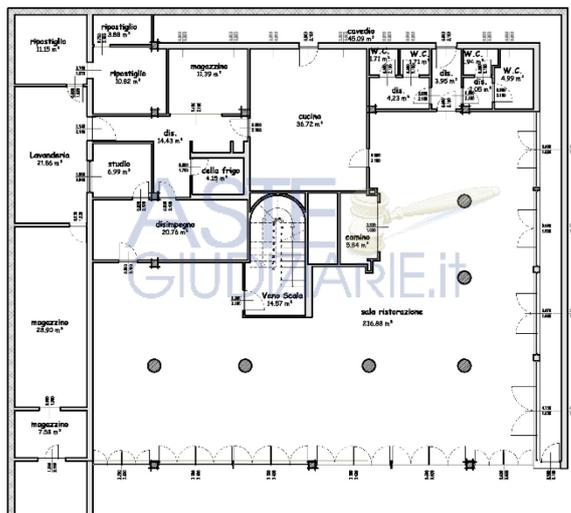
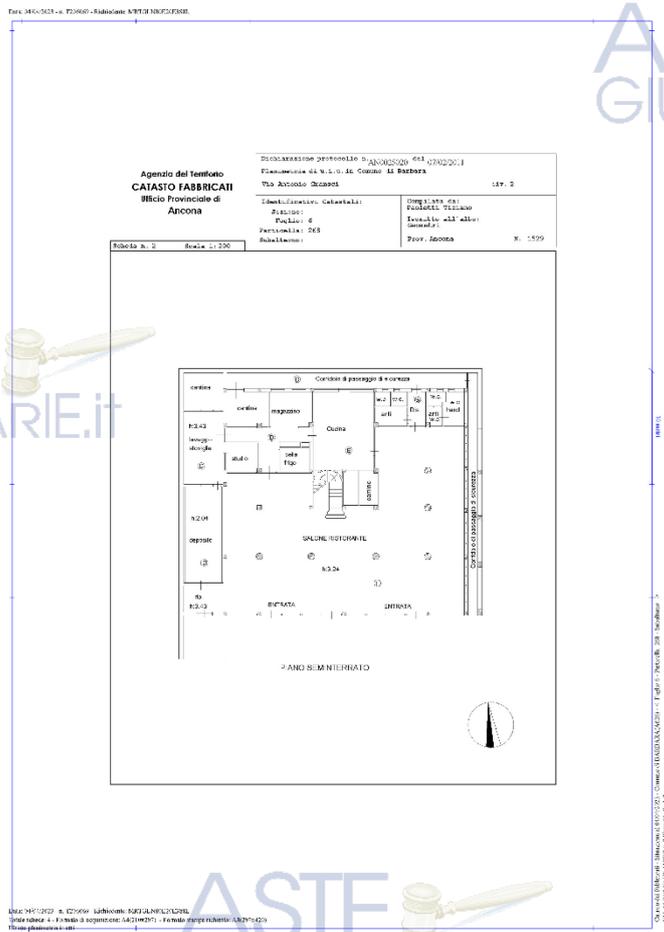


Figura 3 Piano S1 stato di fatto





Come si evince dalle figure soprastanti 3 e 5 lo stato di fatto con quello autorizzato coincidono mentre quanto è rappresentato in catasto non è conforme a quello di fatto e autorizzato.

Per risolvere tale problematica si dovrà procedere ad eseguire una variazione catastale che provveda ad uniformare la planimetria a quanto autorizzato.

In virtù di quanto riportato in precedenza si dovrà provvedere alla regolarizzazione degli immobili al catasto dei fabbricati provvedendo alla redazione delle nuove planimetrie che rappresenti correttamente lo stato dei luoghi.

Per la predisposizione delle suddette pratiche si dovranno affrontare le seguenti spese tecniche ed amministrative.

### **Prestazioni professionali svolte**

Prestazioni per il Catasto Fabbricati:

- o Denuncia al catasto fabbricati comprensivo di stesura planimetrica dell'unità immobiliare, definizione dei poligoni, compilazione dei modelli in





procedura Docfa, attribuzione rendita catastale e restituzione su supporto informatico, presentazione e ritiro.

○

Prestazioni professionali il CATASTO FABBRICATI	Quantità	Importo Unitario	Totale
Prestazioni professionali per unità immobiliari ad uso Produttivo per singola unità per superfici fino a 500 mq con rilievo	1	€ 800,00	€ 800,00
Prestazioni professionali per unità immobiliari ad uso Produttivo per singola unità per superfici per ogni 100 mq in più oltre i 500 mq con rilievo	9	€ 30,00	€ 270,00
Diritti di segreteria per presentazione Docfa	1	€ 100,00	€ 100,00
<b>Totale compenso</b>			<b>€ 1 170,00</b>

Per la totale variazione catastale si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 1.170,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.





## Punto 2h

### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come già riportato in precedenza nel 2011 l'immobile a subito un incendio al piano terra dal quale si sono verificati numerosi danni agli infissi, divisori e altro.

In seguito all'incendio sono stati rimossi gli infissi della sala pranzo al piano primo e nello stesso locale sono stati rimossi alcune porzioni di massetto e pavimento.

Gli infissi della sala pranzo al piano seminterrati, posti sul lato Sud, in seguito al calore anno subito una grave deformazione per il quale sarà necessario sostituire tutti gli infissi.

L'impianto elettrico è completamente fuori uso in parte a seguito dell'incendio e in parte alla deturpazione di porzioni di esso.

Non risultano ulteriori cause oltre a quella di Esecuzione Immobiliare in corso per cui viene redatta la presente perizia.

Sottostante la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicati gli estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), (vedi allegato 4).

#### Proprietario dal 10/11/2004 ad oggi

- [xxxxxxxxx SRL Sede in xxxxxxxxxxxx \(AN\) xxxxxxxxxxxx, Proprietà 1/1](#)

Atto del 10/11/2004 Pubblico ufficiale GUARRACINO GIUSEPPE Sede OSTRA (AN) Repertorio n. 26615 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15584.1/2004 Reparto PI di ANCONA in atti dal 15/11/2004

#### Proprietario dal 14/12/1995 al 10/11/2004

- [xxxxxxxxx S.R.L. Sede in xxxxxxxxxxxx \(AN\), xxxxxxxxxxxx, Proprietà' 1000/1000 fino al 10/11/2004](#)

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/12/1995 Pubblico ufficiale PRETURA ANCONA Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 11313 - DECR. TRASFERIMENTO IMMOBILI Voltura n. 1828.1/1996 in atti dal 23/01/1997



Ufficio:  
Via Marianna Ferranti n. 15,  
60034 Cupramontana (AN)  
Tel. 0731/722602  
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L  
Partita Iva: 02428210427  
e-mail:  
[geometra@morettinigiuliano.it](mailto:geometra@morettinigiuliano.it)  
e-mail certificata:  
[geometra@pec.morettinigiuliano.it](mailto:geometra@pec.morettinigiuliano.it)

## Proprietario dalla realizzazione al 14/12/1995

- xxxxxxxxxxxnato a xxxxxxxxxxx (AN) il xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx\* (1) Proprietà  
1000/1000 fino al 14/12/1995





## Punto 2i

# ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE E ESISTENZA OPERE ABUSIVE

Il Dalle verifiche eseguite presso i Comune di Barbara (AN) e l'Agenzia delle Entrate, reparto archivio catastale, si è provveduto alla raccolta delle informazioni necessarie per stabilire se vi fossero delle difformità in ambo i settori.

In primis si è provveduto alla verifica delle autorizzazioni urbanistiche provvedendo alla presa visione e estrapolazione di una copia delle pratiche edilizie ottenendo:

1. Concessione edilizia n. 190 del 29/03/1974 per lavori di "Costruzione di un Abergro Ristorante e due villette Bifamiliari";
2. Autorizzazione di Abitabilità o agibilità del 11/08/1976;
3. Concessione edilizia n. 23/140 del 11/10/1983 per lavori di " Costruzione recinzione con una tettoia smontabile per parcheggio e modifiche interne per spostamento di alcune tramezzature";
4. Concessione edilizia n. 11/95 per lavori di "Ampliamento e Ammodernamento";
5. DIA protocollo n. 2827 del 12/06/1996 per lavori di "ristrutturazione impianto elettrico";
6. Autorizzazione edilizia n. 05/2002 del 15/02/2002 per lavori di "riparazione danni e miglioramento sismico del fabbricato adibito ad attività produttiva - struttura alberghiera;
7. DIA protocollo n. 06/06 del 10/01/2006 per lavori di "Chiusura parziale del portico e del terrazzo nel lato sud adiacente alla sala ristorante";
8. DIA protocollo n. 14/2006 del 21/04/2006 per costruzione di tratto di recinzione con telo ombreggiante;
9. DIA in Sanatoria protocollo 5778 del 30/10/2008 per "Variazioni Esterne";



Ufficio:  
Via Marianna Ferranti n. 15,  
60034 Cupramontana (AN)  
Tel. 0731/722602  
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L  
Partita Iva: 02428210427  
e-mail:  
[geometra@morettinigiuliano.it](mailto:geometra@morettinigiuliano.it)  
e-mail certificata:  
[geometra@pec.morettinigiuliano.it](mailto:geometra@pec.morettinigiuliano.it)

10. CILA protocollo n. 4445 del 04/08/2011 per lavori di "Realizzazione di alcune tramezzature al piano seminterrato per la chiusura del vano scala e sistemazione esterna con la realizzazione di pavimentazione autobloccante";

Per quanto concerne le opere abusive si fa riferimento al punto 2g3 dove sono indicate le opere abusive sia catastali che urbanistiche.

Viste la non presenza di irregolarità costruttive non si evidenziano costi aggiuntivi per eventuali sanatorie o quant'altro necessario per la conformità sia edilizia che catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ufficio:  
Via Marianna Ferranti n. 15,  
60034 Cupramontana (AN)  
Tel. 0731/722602  
Mobile 348/5733288



Codice fiscale: MRT GLN 80E20 E388L  
Partita Iva: 02428210427  
e-mail:  
[geometra@morettinigiuliano.it](mailto:geometra@morettinigiuliano.it)  
e-mail certificata:  
[geometra@pec.morettinigiuliano.it](mailto:geometra@pec.morettinigiuliano.it)

## Punto 21 CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Il fabbricato ad uso produttivo è stato realizzato con le opportune concessioni edilizi come precedentemente meglio individuate e ivi comprese nell'Allegato 4, dove troviamo il certificato di agibilità regolarmente concesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## Punto 2m CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il fabbricato ad uso residenziale e continuativo è soggetto alla presenza del Certificati di Attestazione di Prestazione Energetica, come da D.Lgs 192/05 e come modificato dal D.Lgs 311/06.

Durante le fasi di convocazione lo scrivente provvedeva nel richiedere tale documentazione agli attuali proprietari i quali comunicava di non esserne in possesso.

Lo scrivente provvedeva alla redazione dell'APE, Attestato di Prestazione Energetica, e depositarlo 14 agosto 2023 con protocollato 20230814-042004-85166 presso l'ufficio competente della Regione Marche con la validità di 10 anni dalla data di esecuzione, vedi all'Allegato n. 7.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## Punto 2n GIUDIZIO DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per una corretta valutazione del presente fabbricato si è voluto prendere il metodo di stima comparativa per il più vicino valore di mercato.

Per una individuazione ottimale del valore, si vogliono prendere in considerazione due valori, costituiti dalle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e dalla ricerca di recenti vendite di fabbricati simili e con le stesse caratteristiche, ricadenti nello stesso foglio catastale o nei fogli limitrofi, se pur trovandosi in una zona residenziale si è riscontrato notevoli difficoltà in quanto la maggior parte degli atti erano per cambio di intestazione o atti con importi fuori mercato.

In seguito ad una accurata ricerca di edifici compravenduti, con le stesse caratteristiche nella zona, mi sono recato in conservatoria per la ricerca degli atti e prenderne nota sul bene compravenduto e sui valori dichiarati, ma in seguito alle ricerche eseguite si è potuto constatare la incongruenza dei valori di compravendita con quelli medi dell'osservatorio di mercato immobiliare.

Viste le divergenze si sono presi come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare, le ultime quotazioni disponibili riferite al 2° semestre dell'anno 2022, riferite al Comune di Barbara, Provincia di Ancona con zona centrale e Capollugo, prendendo in considerazioni:

- Per l'abitazione i valori per destinazione residenziale, con uno stato conservativo ottimo avente un valore di mercato minimo di Euro/mq di Euro 450,00 e un valore massimo di Euro/mq di Euro 700,00.

Questo valore è da considerarsi per fabbricati con un ottimo stato conservativo e che rispettano le attuali norme igienico-sanitarie (altezze minime, rapporto superficie finestrata e superficie calpestabile, dimensioni locali), strutturali, ed utilizzo.

In seguito ad una accurata e attenta valutazione, sia per le caratteristiche costruttive, anno di realizzazione, posizione commerciale si decide di proseguire nel valutare l'immobile come segue.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Calcolo superficie residenziale	Superficie Lorda mq	Percentuale di destinazione	Superficie commerciale mq
Unità principale - Ristorante e Hotel			
Piano Seminterrato 1	568,00	100,00%	568,00
Piano Terra	453,69	100,00%	453,69
Piano Primo	189,33	100,00%	189,33
Piano Secondo	47,43	100,00%	47,43
Unità principale - Lastrici solari			
Piano Terra	73,07	10,00%	7,31
Piano Primo	400,17	10,00%	40,02
Piano Secondo	134,76	10,00%	13,48
Cabina Enel	37,81	100,00%	37,81
Corte	2 128,89	10,00%	212,89
Superficie Commerciale Totale mq			1 569,95

Di seguito si riportano i coefficienti di correzione della superficie del fabbricato in considerazione delle caratteristiche:

Valori medi di Mercato Locali Uso Commerciale:

Valori di Mercato Rilevati	Valore
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI 2° semestre 2022) - Valore minimo	€ 450,00
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI 2° semestre 202) - Valore massimo	€ 700,00
Valore medio di mercato unitario da OMI	€ 575,00

Sulla base delle ricerche eseguite si decide di applicare i seguenti valori unitari:

- Locali ad uso produttivo Euro/mq 450,00;
- Corti esclusive Euro/mq 70,00
- Lastrici solari Euro/mq 45,00

Superfici Lorde dell'immobile:

- Produttiva mq 2.507,28
- Lastrici Solari mq 645.81
- Corte esclusiva mq 2.128,89

Pertanto si ottiene





- Produttivo mq 2.507,28 x Produttivo €/mq 450,00 =  
Euro 1.128.276,00
- Lastrici solari mq 645,81 x Balconi €/mq 45,00 =
- Corte esclusiva mq 2.128,89 x Corti esclusive €/mq 70,00 =  
Euro 149.022,23

Valore di Mercato Euro 1.306.389,68 (Euro unmilionetrecentoseimilatrecentottantanove/68)

**Valore Stimato dell'intero lotto**  
**Euro 1.306.389,68**  
**(Euro unmilionetrecentoseimilatrecentottantanove/68)**

Alla suddetta quotazione dovrà essere decurta delle spese:

Per la totale cancellazione delle Ipoteche volontarie e Trascrizioni si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 2.303,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.

Per la totale variazione catastale si dovrà sostenere un costo totale pari ad Euro 1.170,00 che si andranno a sottrarre sul valore totale dell'immobile.

Totale spese da decurtare pari ad Euro 3.473,00

**Valore Stimato dell'intero lotto con decurtazione delle spese**  
**da sostenere**  
**Euro 1.302.916,68**  
**(Euro unmilionetrecentoduemilanovecentosedici/68)**





## Punto 2o VALUTAZIONI QUOTE INDIVISE

- Il lotto in oggetto risulta essere di piena proprietà ed esclusiva della ditta **xxxxxxxxxx SRL Sede in xxxxxxxxxxxx (AN) xxxxxxxxxxxx, Proprietà 1/1**

Non essendo presenti altre porzioni di quota del fabbricato, non sussistono quote indivise che non fanno parte del procedimento in corso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





## Punto 3 CONCLUSIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il valore complessivo degli immobili costituiti da:

1. fabbricato urbano da cielo a terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (An) in via Fratelli Kennedy n° 59 e censito al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 6, part. 268, cat. D/2, per la piena intera proprietà;

il valore dell'intero complesso immobiliare nello stato in cui si trova al momento della perizia è di

**Euro 1.302.916,68**

**(Euro unmilionetrecentoduemilanovecentosedici/68)**

Lo scrivente reputa di aver espletato l'incarico affidatogli nei tempi e nelle modalità richieste e pertanto chiude la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Cupramontana lì 14 Agosto 2023

**Con Osservanza**

**Il C.T.U. incaricato**

**(Geom. Giuliano Morettini)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

